A **WENG LEE GRANITE QUARRY SDN BHD**

lwn.

PENTADBIR TANAH SEBERANG PERAI TENGAH & YANG LAIN

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ZAKARIA SAM H
[GUAMAN SIVIL NO: 21NCVC-18-09-2011]
30 OGOS 2013

C

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hakmilik - Syarat-syarat nyata - Keperluan untuk memperolehi Permit 4C dan membayar royalti bagi aktiviti kuari - Syarat-syarat nyata dalam suratan hakmilik - Pengecualian untuk tuan tanah daripada memperolehi Permit 4C dan*
D *membayar royalti - Sama ada Pejabat Tanah perlu memulangkan royalti yang telah dibayar oleh plaintif sejak tahun 1972*

ACARA SIVIL: *Had masa - Penangguhan had masa - Pengutipan royalti oleh Pejabat Tanah sejak tahun 1972 - Sama ada plaintif boleh*
E *menuntut kembali royalti yang dibayar dari tahun 1972 - Sama ada defendan diestop daripada membangkitkan isu had masa - Akta Had Masa 1953, s. 29*

ACARA SIVIL: *Pliding - Isu-isu - Had masa - Isu had masa tidak diplidkan dalam pembelaan - Sama ada had masa masih boleh*
F *dibangkitkan sebagai pembelaan*

EKUITI: *Perkayaan secara tidak wajar - Pengutipan royalti oleh Pejabat Tanah - Ultra vires - Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 - Sama ada royalti yang dikutip sejak tahun*
G *1972 perlu dipulangkan*

PENTAFSIRAN BERKANUN: *Syarat-syarat pentafsiran - Generalia specialibus non derogant - Tafsiran statut peruntukan am memberi laluan kepada peruntukan spesifik - Sama ada peruntukan dalam Kanun Tanah Negara memberi laluan kepada peruntukan dalam Akta Kanun*
H *Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963*

Plaintif telah menjalankan operasi kuari di atas beberapa bidang tanah ('tanah tersebut'). Sejak tahun 1972 hingga tahun 2010, plaintif telah memohon dan memperolehi kebenaran serta Permit
I 4C untuk menjalankan operasi kuari batu di atas tanah tersebut

dan telah membayar royalti kepada defendan-defendan sepertimana yang ditetapkan oleh defendan-defendan. Tindakan ini difailkan untuk satu deklarasi bahawa pengenaan dan pengeluaran permit 4C kepada plaintif dan penerimaan royalti daripada plaintif oleh defendan-defendan adalah *ultra vires* dan tidak sah. Plaintif juga menuntut kembali wang berjumlah RM15,360,691.54 yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan-defendan sebagai royalti sejak tahun 1972. Plaintif berhujah bahawa tanah tersebut mengandungi syarat nyata ('Condition B dan C') di mana plaintif tidak memerlukan kelulusan serta Permit 4C untuk menjalankan operasi kuari dan plaintif juga tidak perlu membuat bayaran royalti tersebut. Mahkamah telah memerintahkan agar persoalan undang-undang ('empat isu undang-undang') berikut dibicarakan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'), iaitu, (i) sama ada syarat-syarat nyata dalam suratan hakmilik selaras dengan Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 ('Akta KTN 1963') mengecualikan plaintif dari peruntukan Kanun Tanah Negara ('KTN') dalam ss. 71, 72 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi permit 4C dan untuk membayar royalti tersebut; (ii) sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti adalah *ultra vires* peruntukan Akta KTN 1963 serta KTN dan Condition B dan C; (iii) sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat-syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti tersebut adalah suatu pelanggaran Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan (iv) sama ada defendan-defendan dalam menerima wang bayaran permit 4C serta bayaran royalti telah bertindak secara *ultra vires* ke atas Akta KTN 1963 serta KTN dan juga Condition B dan C, merupakan perkayaan yang tak wajar (unjust enrichment) ke atas defendan-defendan. Semasa perbicaraan, defendan di dalam hujahan mereka telah membangkitkan bantahan awal terhadap tuntutan plaintif di atas alasan bahawa tuntutan plaintif adalah dihalang oleh had masa.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif dengan kos):

(1) Bantahan awal defendan-defendan ditolak kerana defendan-defendan tidak boleh sewenang-wenangnya membangkitkan isu had masa sebagai satu bantahan awal tanpa membuat sebarang permohonan untuk meminda perintah yang telah menetapkan

A isu undang-undang yang akan dibicarakan di bawah A. 14A KMT. Empat isu undang-undang tersebut telah dipersetujui dan diperintahkan oleh mahkamah sebagai isu undang-undang untuk penentuan muktamad tindakan ini. Isu had masa tidak pernah dibangkitkan sebagai suatu isu untuk diputuskan. B (perenggan 19)

(2) Pihak-pihak adalah terikat kepada pliding mereka. Dalam kes ini, isu had masa tidak diplidkan dalam pembelaan defendan-defendan seperti sepatutnya di bawah A. 18 k. 8 KMT. Ianya C bukanlah pembelaan yang automatik. Apabila isu had masa tidak diplidkan, ini boleh dianggap bahawa defendan tidak akan menggunakan had masa sebagai satu isu dalam pembelaan mereka. Defendan telah diestop dari membangkitkan isu ini sekarang. (perenggan 19)

D **(3)** Syarat-syarat nyata dalam Suratan Hakmilik tanah tersebut selaras dengan Akta KTN 1963 yang mengecualikan tuan tanah plaintif daripada peruntukan KTN dalam ss. 71, 72 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi E Permit 4C dan membayar royalti tersebut. Condition B dan C yang diperuntukkan oleh Akta KTN 1963 adalah satu statut spesifik manakala ss. 71, 72 dan 74 KTN adalah peruntukan am. Mengikut tafsiran statut, peruntukan am itu dianggap sebagai memberi laluan kepada peruntukan spesifik menurut F maxim *generalia specialibus non derogant*; *DP Vijandran v. Majlis Peguam* (dirujuk); *Folin & Brothers Sdn Bhd v. Wong Foh Ling & Ors* (dirujuk). (perenggan 21 & 23)

(4) Defendan-defendan sendiri telah mengakui kesilapan mereka dengan mengeluarkan arahan dalam tahun 2010 bahawa kuari G yang mana tanahnya mempunyai syarat nyata First Grade, Condition A dan Condition B tidak perlu memohon Permit 4C dan membayar royalti kepada pihak berkuasa negeri. Defendan-defendan adalah terikat dengan tafsiran mereka sendiri bahawa tanah tersebut di bawah Condition B adalah tidak perlu untuk H memohon Permit 4C dan membayar royalti. (perenggan 24 & 26)

(5) Tindakan defendan-defendan dalam mewajibkan plaintif memohon Permit 4C dan membayar royalti kepada mereka I adalah suatu tindakan yang tidak mengikuti undang-undang

dan menyalahi Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan Perkara 28 Perlembagaan Negeri Pulau Pinang *(Majlis Perbandaran Pulau Pinang v. Syed Ahmad MM Gouse Mohamed;* dirujuk). (perenggan 33)

(6) Tindakan pihak defendan yang mewajibkan dan memerlukan pihak plaintif memohon Permit 4C dan membayar royalti tersebut telah bertindak *ultra vires* ke atas peruntukan Akta KTN 1963 serta KTN dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hakmilik tanah plaintif. Maka, defendan-defendan telah diperkayakan secara tidak wajar (unjust enrichment) *(Sediperak Sdn Bhd v. Baboo Chowdhury;* dirujuk). (perenggan 35)

(7) Defendan-defendan adalah diestop daripada membangkitkan isu had masa di bawah Akta Had Masa 1953 apabila pada setiap masa yang material, defendan-defendan sendiri yang mewajibkan plaintif dari tahun 1972 hingga 2000 untuk memohon bagi mendapatkan Permit 4C dan membayar royalti tersebut untuk mengelakkan operasi kuari plaintif dari digantung atau diberhentikan. (perenggan 37)

(8) Defendan juga diestop daripada menggunakan Akta Had Masa kerana "equity will not permit statute to be used as an engine of fraud" untuk menewaskan tuntutan plaintif untuk mendapatkan kembali wang mereka yang telah dibayar kepada defendan pertama yang mana defendan tidak berhak ke atasnya *(Sia Siew Hong & Ors v. Lim Gim Chian & Anor;* dirujuk*)*. (perenggan 39)

(9) Oleh kerana plaintif hanya mengetahui dalam tahun 2010 bahawa operasi kuarinya dikecualikan daripada mendapat kelulusan Permit 4C serta dikecualikan dari membayar royalti, plaintif boleh bergantung kepada peruntukan s. 29 Akta Had Masa 1953 *(Credit Corp (M) Bhd v. Fong Tak Sin;* dirujuk). (perenggan 40)

Kes-kes yang dirujuk:

Credit Corp (M) Bhd v. Fong Tak Sin [1991] 2 CLJ 871; [1991] 1 CLJ (Rep) 69 SC ***(dirujuk)***

DP Vijandran v. Majlis Peguam [1996] 1 CLJ 23 CA ***(dirujuk)***

Folin & Brothers Sdn Bhd v. Wong Foh Ling & Ors [2001] 1 CLJ 604 HC ***(dirujuk)***

Majlis Perbandaran Pulau Pinang v. Syed Ahmed MM Gouse Mohamed [2007] 1 CLJ 547 CA ***(dirujuk)***
Sediperak Sdn Bhd v. Baboo Chowdhury [1999] 5 CLJ 31 HC ***(dirujuk)***
Sia Siew Hong & Ors v. Lim Gim Chian & Anor [1996] 3 CLJ 26 CA ***(dirujuk)***
Tham Kok Onn v. Perwira Habib Bank Malaysia Bhd [2004] 4 CLJ 818 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Constitution of the State of Penang (Rep) 1962, art. 28
Federal Constitution, art. 13
Limitation Act 1953, s. 29
National Land Code, ss. 71, 72, 74, 426
Rules of the High Court 1980, O. 14A, O. 18 r. 8

Sumber-sumber yang dirujuk:
Prof Dr Shad Saleem Faruqi, *Document of Destiny - The Constitution Of The Federation Of Malaysia*, 2008 edn, p 367

Bagi pihak plaintif - SC Tan; T/n CP Tang & Partners
Bagi pihak defendan-defendan - Atiqah Azizan; FC

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

PENGHAKIMAN

Zakaria Sam H:

[1] Ini adalah permohonan plaintif di bawah A. 14A KKMT 1980 (lampiran 7) mengenai isu undang-undang untuk diputuskan oleh mahkamah ini sebagai penentuan muktamad tuntutan plaintif melalui writ saman dan penyata tuntutan bertarikh 21 September 2011 bertarikh 15 September 2001.

Tuntutan Plaintif

[2] Plaintif telah memohon untuk perintah antara lain seperti berikut:

(i) Deklarasi bahawa pengenaan dan pengeluaran permit 4C kepada plaintif dan penerimaan royalti daripada plaintif dalam menjalankan operasi kuari di atas tanah-tanah berikut oleh defendan-defendan adalah *ultra vires* tidak sah dan/atau terbatal (null and void):

No. Geran

1. Lot 229, Mukim 17 No. Hakmilik GRN 43717.
2. Lot 229, Mukim 17 No. Hakmilik GM 640.
3. Lot 1479, Mukim 17 Geran Mukim No. 133.
4. Lot 1480, Mukim 17 Geran Mukim No. 134.
5. Lot 1488, Mukim 17 No. Hakmilik GM 583.
6. Lot 1489, Mukim 17 No. Hakmilik GM584.
7. Lot 1490, Mukim 17 No. Hakmilik GM 585.
8. Lot 1491, Mukim 17 No. Hakmilik GM 586.
9. Lot 1937, Mukim 17 Geran Mukim No. 559.
10. Lot 908, Mukim 18.
11. Lot 909, Mukim 18.
12. Lot 910, Mukim 18
13. Lot 250, Mukim 17.
14. Lot 254, Mukim 17.
15. Lot 248, Mukim 17, Geran Mukim No. 643.
16. Lot 249, Mukim 17, Geran Mukim No. 644.
17. Lot 1492, Mukim 17, Geran Mukim No. 327.
18. Lot 1493, Mukim 17, Geran Mukim No. 328.
19. Lot 1908, Mukim 17, No. Hakmilik GM 560.
20. Lot 260, Mukim 17, Geran Mukim No. 389.

yang kesemuanya terletak di Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang.

(Lot-lot No. 15 hingga 58 telah diambil balik sepenuhnya sementara lot-lot di No: 6, 13 dan 14 diambil balik sebahagiannya oleh pihak Kerajaan).

(ii) Wang berjumlah RM15,360,691.54 atau sebarang jumlah wang dihakimi oleh mahkamah ini.

(iii) Faedah pada kadar 8% setahun ke atas jumlah penghakiman dan tarikh writ saman sehingga pembayaran penuh dan kos.

Fakta Kes

[3] Plaintif telah menjalankan operasi kuari di atas tanah-tanah tersebut semenjak tahun 1972.

[4] Tuntutan plaintif di sini ialah berkenaan pengeluaran permit 4C dan bayaran royalti pengeluaran bahan batu oleh plaintif kepada defendan-defendan dalam menjalankan operasi kuari di atas tanah-tanah tersebut.

[5] Plaintif adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut pada masa yang material sehingga pengambilan balik tanah-tanah tersebut dilaksanakan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada tahun 2009.

[6] Plaintif sejak tahun 1972 hingga tahun 2010 telah memohon dan memperolehi kebenaran serta Permit 4C untuk menjalankan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut dan telah membayar royalti kepada defendan-defendan sepertimana yang ditetapkan oleh defendan-defendan.

[7] Defendan-defendan pada setiap tahun sebelum tamatnya tempoh Permit 4C tersebut memberi peringatan dan mewajibkan plaintif untuk membuat permohonan kelulusan permit baru sebelum tamat tempoh permit tersebut supaya operasi kuari plaintif tidak digantung atau diberhentikan atau permohonan mereka tidak ditolak oleh defendan-defendan – rujuk eks. LSL2 dalam afidavit sokongan plaintif.

[8] Defendan pertama melalui suratnya bertarikh 10 November 2009 telah memberi peringatan dan mewajibkan plaintif untuk membuat permohonan kelulusan permit baru sebelum tarikh tamat tempoh permit tersebut.

[9] Plaintif telah membuat permohonan seperti yang disyorkan.

[10] Bagaimanapun permohonan plaintif telah ditolak oleh defendan pertama melalui surat mereka bertarikh 25 Mac 2012 di mana plaintif telah diminta memberhentikan operasi kuari plaintif tersebut dengan serta merta, sekiranya gagal tindakan di bawah s. 426 Kanun Tanah Negara, 1965 (Kanun Tanah Negara) akan diambil oleh defendan-defendan.

[11] Plaintif telah membuat rayuan kepada defendan-defendan sebagai Pihak Berkuasa Negeri tetapi rayuan plaintif telah ditolak.

[12] Plaintif kemudiannya telah memperolehi khidmat nasihat daripada seorang konsultan kuari dan telah dimaklumkan bahawa pada semua masa yang material tanah-tanah tersebut (kecuali Lot 239) mengandungi syarat nyata Condition B dan C seperti berikut:

> The land comprised in this title:
>
> (B) shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal or specified materials beyond the boundaries of land,
>
> (C) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the creation of a collector's right of way to comprehension'.

dan sehubungan itu, plaintif adalah tidak memerlukan kelulusan serta Permit 4C untuk menjalankan operasi kuari dan plaintiff tidak perlu membuat bayaran royalti untuk pengeluaran bahan-bahan batuan di atas tanah tersebut.

[13] Perkara ini telah dimaklumkan oleh plaintif kepada defendan pertama melalui surat bertarikh 2 Ogos 2010 – rujuk eks. LSL4 afidavit sokongan plaintif. Defendan pertama melalui surat mereka bertarikh 4 Ogos 2010 telah mengembalikan semua cek plaintif untuk bayaran royalti dari bulan Januari 2009 hingga Jun 2010 kepada plaintif – rujuk eks. LSL5 kepada afidavit sokongan plaintif.

[14] Plaintif juga melalui surat mereka bertarikh 2 Ogos 2010 telah menuntut kembali jumlah royalti yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan-defendan sejak tahun 1972 sehingga 2010 berserta faedah 8% ke atas jumlah wang yang telah dibayar berjumlah RM15,360,691.54. Sehingga ke hari ini masih belum dipulangkan oleh defendan-defendan.

[15] Plaintif mendakwa bahawa defendan-defendan telah bertindak secara *ultra vires* dalam mengutip royalti di atas tanah-tanah tersebut sejak tahun 1972 dan menuntut ganti rugi di atas jumlah yang telah dibayar.

Persoalan Undang-Undang

[16] Plaintif melalui permohonan di lampiran 7 telah memperolehi perintah mahkamah pada 20 Mac 2012 agar tindakan ini dibicarakan di bawah A. 14A KKMT 1980.

[17] Persoalan undang-undang yang dipersetujui untuk diputuskan oleh mahkamah ini ialah:

(i) Sama ada syarat-syarat nyata dalam suratan hakmilik selaras dengan Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 (Akta KTN 1963):

> The land comprised in this title:
>
> (B) shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal or specified materials beyond the boundaries of land;
>
> (C) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the creation of a collection's right of way to compensation.

adalah mengecualikan plaintif dari peruntukan Kanun Tanah Negara dalam ss. 71, 72 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi suatu permit 4C dan untuk membayar royalti kepada defendan-defendan untuk menjalankan dan atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut. (isu pertama).

(ii) Sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti bagi menjalankan dan/atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut adalah *ultra vires* peruntukan Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hakmilik tanah. (isu kedua).

(iii) Sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat-syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti bagi menjalankan dan/atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut adalah suatu pelanggaran per. 13 Perlembagaan Persekutuan. (isu ketiga).

(iv) Sama ada defendan-defendan dalam menerima wang bayaran permit 4C serta bayaran royalti telah bertindak secara *ultra vires*, salah di sisi undang-undang dan terbatal dan tak sah (null and void) ke atas Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hakmilik tanah tersebut merupakan perkayaan yang tak wajar (unjust enrichment) ke atas defendan-defendan. (isu keempat).

Bantahan Awal

[18] Semasa perbicaraan isu undang-undang di atas, defendan di dalam hujahan mereka telah membangkitkan bantahan awal terhadap tuntutan plaintif di atas alasan bahawa tuntutan plaintif adalah dihalang oleh had masa.

[19] Mahkamah telah menolak bantahan awal defendan-defendan di atas alasan-alasan berikut:

(i) Defendan-defendan sepatutnya membangkitkan bantahan awal ini semasa lampiran 7 plaintif didengar, kerana ini melibatkan isu undang-undang.

(ii) Defendan-defendan tidak boleh sewenang-wenangnya membangkitkan isu had masa sebagai satu bantahan awal tanpa membuat sebarang permohonan untuk meminda perintah bertarikh 20 Mac 2012 yang telah menetapkan isu undang-undang yang akan dibicarakan di bawah A. 14A.

(iii) Empat isu undang-undang tersebut telah dipersetujui dan diperintahkan oleh mahkamah sebagai isu-isu undang-undang untuk penentuan muktamad tindakan ini. Isu had masa tidak pernah dibangkitkan sebagai suatu isu untuk diputuskan.

(iv) Perintah bertarikh 20 Mac 2012 ini telah dimeterai dan tiada sebarang rayuan dibuat terhadap perintah tersebut. Defendan di estop dari membangkitkan isu ini sekarang.

(v) Isu had masa tidak diplidkan dalam pembelaan defendan-defendan seperti sepatutnya di bawah A. 18 k. 8 KKMT: *Tham Kok Onn v. Perwira Habib Bank Malaysia Bhd* [2004] 4 CLJ 818.

(vi) Isu had masa adalah pembelaan kepada defendan. Bagaimanapun ianya bukanlah pembelaan yang automatik (not an automatic defence). Apabila isu had masa tidak diplidkan ini boleh dianggap bahawa defendan tidak akan menggunakan had masa sebagai satu isu dalam pembelaan mereka. Pihak-pihak adalah terikat kepada pliding mereka.

Isu Undang-Undang

Isu Pertama

[20] Adalah tidak dinafikan bahawa defendan-defendan mempunyai kuasa untuk mengeluarkan Permit 4C selaras dengan ss. 71, 72 dan 74 Kanun Tanah Negara untuk membenarkan 'extraction, transportation and removal of rock material' dengan pembayaran royalti.

[21] Persoalannya, sama ada syarat-syarat nyata dalam suratan hakmilik tanah-tanah plaintif tersebut selaras dengan Akta KTN 1963 yang menyatakan:

> The land comprised in this title:
>
> (B) shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal or specified materials beyond the boundaries of the land;
>
> (C) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the creation of a Collector's right of way to compensation.

mengecualikan tuan tanah (dalam kes ini plaintif) daripada peruntukan Kanun Tanah Negara dalam ss. 71, 72 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi Permit 4C dan membayar royalti kepada defendan-defendan untuk menjalankan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut.

[22] Setelah membaca hujahan kedua-dua pihak, mahkamah berpendapat bahawa jawapan kepada soalan ini adalah positif atas alasan-alasan berikut.

[23] Condition B dan C yang diperuntukkan oleh Akta KTN 1963 adalah satu statut spesifik manakala ss. 71, 72 dan 74 Kanun Tanah Negara adalah peruntukan am. Mengikut tafsiran statut peruntukan am itu di anggap sebagai memberi laluan kepada peruntukan spesifik menurut *maxim generalia specialibus non derogant*: *DP Vijandran v. Majlis Peguam* [1996] 1 CLJ 23; [1995] 3 MLJ 576; *Folin & Brothers Sdn Bhd v. Wong Foh Ling & Ors* [2001] 1 CLJ 604.

[24] Defendan-defendan sendiri telah mengakui kesilapan mereka dengan mengeluarkan arahan dalam tahun 2010 bahawa kuari yang mana tanahnya mempunyai syarat nyata First Grade, Condition A dan Condition B tidak perlu memohon Permit 4C dan membayar royalti kepada Pihak Berkuasa Negeri. Perenggan 3.1 dan 3.2 Arahan PTG Bil. 1/2010 tersebut jelas menyatakan bahawa:

> 3.1 Tanah-tanah Geran First Grade, Conditon A dan Geran Condition B adalah tertakluk kepada syarat yang di peruntukkan di bawah Seksyen 5 dan Jadual Ketiga National Land Code [Penang and Malacca Titles] Act 1963. Syarat nyata tersebut dengan jelas menetapkan bahawa hakmilik tersebut tidak tertakluk kepada mana-mana peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dan lain-lain undang-undang bertulis yang melarang perlombongan dan pengeluaran apa-apa material keluar dari sempadan tanah.
>
> 3.2 Berdasarkan peruntukan di atas dan di baca bersama Perkara 28 Perlembagaan Negeri, Pihak Berkuasa Negeri tidak boleh dalam mana-mana keadaan menghendaki para pengusaha kuari di atas Geran First Grade, Geran Condition A dan Geran Condition B untuk memohon Permit 4C dan membayar apa-apa royalti bagi tujuan pengeluaran bahan batuan di atas tanah-tanah tersebut sepertimana yang di peruntukkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965.

[25] Arahan PTG Bil: 1/2010 disertakan di akhir penghakiman sebagai lampiran A.

[26] Defendan-defendan adalah terikat dengan tafsiran mereka sendiri bahawa tanah-tanah plaintif di bawah Condition B adalah tidak perlu untuk memohon Permit 4C dan membayar royalti kepada Pihak Berkuasa Negeri.

[27] Jawapan kepada persoalan ini adalah dalam afirmatif.

Isu Kedua

[28] Memandangkan jawapan kepada isu pertama adalah dalam afirmatif maka jawapan kepada isu kedua juga afirmatif.

Isu Ketiga

[29] Selaras dengan jawapan positif kepada isu pertama, jawapan kepada isu ketiga ini juga adalah afirmatif di atas alasan-alasan berikut bahawa:

[30] Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan memperuntukkan bahawa 'no person shall be deprived of property save in accordance with law'.

[31] Menurut Prof Dr Shad Saleem Faruqi di dalam bukunya *Document of Destiny – The Constitution Of The Federation Of Malaysia* Edisi 2008 di ms. 367 di mana 'property' ditafsirkan merangkumi 'wang'.

[32] Malah per. 28 Perlembagaan Negeri Pulau Pinang ada memperuntukkan:

> 28. No tax or rate shall be levied by or for the purposes of the State except by or under the authority of law.

[33] Adalah jelas sekali bahawa tindakan defendan-defendan dalam mewajibkan plaintif memohon Permit 4C dan membayar royalti kepada mereka adalah suatu tindakan yang tidak menurut undang-undang dan menyalahi per. 13 Perlembagaan Persekutuan dan per. 28 Perlembagaan Negeri Pulau Pinang: *Majlis Perbandaran Pulau Pinang v. Syed Ahmed MM Gouse Mohamed* [2007] 1 CLJ 547; [2007] 1 MLJ 42.

[34] Defendan-defendan sendiri melalui para 3.1 dan 3.2 Arahan PTG Bil: 1/2012 telah mengakui tindakan mereka telah menyalahi undang-undang kerana mereka tidak boleh dalam mana-mana keadaan menghendaki para pengusaha kuari di atas Geran First Grade, Geran Condition A dan Geran Condition B untuk memohon Permit 4C dan membayar apa-apa royalti bagi tujuan pengeluaran bahan batuan di atas tanah-tanah tersebut sepertimana yang diperuntukkan di dalam Akta KTN 1963.

Isu Keempat

[35] Defendan tidak boleh menafikan bahawa tindakan mereka yang mewajibkan dan memerlukan pihak plaintif memohon Permit 4C dan membayar royalti tersebut telah bertindak *ultra vires* ke atas peruntukan Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hakmilik tanah plaintif. Oleh yang demikian, defendan-defendan telah diperkayakan secara tidak wajar (unjust enrichment): *Sediperak Sdn Bhd v. Baboo Chowdhury* [1999] 5 CLJ 31; [1999] 5 MLJ 229.

[36] Kesimpulannya, jawapan mahkamah ke atas keempat-empat isu undang-undang yang dibangkitkan, adalah afirmatif.

[37] Mahkamah ini juga berpendapat bahawa defendan-defendan adalah di estop daripada membangkitkan isu had masa di bawah Akta Had Masa 1953 apabila pada semua masa yang material, defendan-defendan sendiri yang mewajibkan plaintif dari tahun 1972 hingga 2000 memohon bagi mendapatkan Permit 4C dan membayar royalti kepada defendan pertama terhadap pengeluaran bahan-bahan batu daripada kuari plaintif untuk mengelakkan operasi kuari plaintif dari digantung atau diberhentikan.

[38] Kutipan royalti yang bernilai jutaan ringgit dibuat dengan menyalahi Akta KTN 1963, adalah merupakan suatu 'unjust enrichment'.

[39] Defendan adalah juga diestop daripada menggunakan Akta Had masa kerana "equity will not permit statute to be used as an engine of fraud" untuk menewaskan tuntutan plaintif untuk mendapatkan kembali wang mereka yang telah dibayar kepada defendan pertama yang mana defendan tidak berhak ke atasnya: *Sia Siew Hong & Ors v. Lim Gim Chian & Anor* [1996] 3 CLJ 26; [1995] 3 MLJ 141.

[40] Oleh kerana plaintif hanya mengetahui dalam tahun 2010 bahawa operasi kuarinya dikecualikan daripada mendapat kelulusan Permit 4C serta dikecualikan dari membayar royalti, plaintif boleh bergantung kepada peruntukan s. 29 Akta Had Masa.

[41] Mahkamah Agong di dalam kes *Credit Corp (M) Bhd v. Fong Tak Sin* [1991] 2 CLJ 871; [1991] 1 CLJ (Rep) 69; [1991] 1 MLJ 409 telah memutuskan:

A By virtue of s. 29 of our Act in cases of fraud or mistake the period of limitation is postponed and ares not begin to run until the plaintif has discovered the fraud or the mistake, as the case may be, or could be with reasonable diligence have discovered it.

…

B

This provision (s. 29 of the Limitation Act 1953) was inserted to protect a plaintiff who was ignorant of his right of action and the special case of fraudulent concealment, and to overcome the difficulty that time would otherwise be running against him, unknown to him … It is stated that s. 29(1)(c) applied to an C action at common law to recover money paid under a mistake of fact or to an analogous claim in equity for money paid under a mistake of act or law.

The provision s. 29(c) of our Limitation Act 1953, is therefore D only applicable when the mistake is an essential ingredient of the cause of action.

Kesimpulan

[42] Dengan keempat-empat isu undang-undang membawa E jawapan yang positif, tuntutan plaintif seperti di prayer (i) dan (ii) dibenarkan. Prayer (iii) tiada perintah dibuat di atas persetujuan. Kos sebanyak RM7,500 dibenarkan kepada plaintif.

Lampiran A

F ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN
Bil. 1 TAHUN 2010

Pengecualian Permohonan Permit Pengeluaran Bahan Batuan (Permit 4C)
G Ke atas Tanah-Tanah Berstatus First Grade, Condition A dan B

1. TUJUAN

Arahan ini bertujuan untuk memaklumkan mengenai keputusan Kerajaan Negeri untuk memberikan kelulusan pengecualian permohonan permit pengeluaran bahan batuan (Permit 4C) ke H atas tanah-tanah yang berstatus First Grade, Condition A dan B.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Pada masa ini terdapat kira-kira 41 buah kuari yang beroperasi di seluruh Pulau Pinang yang sebahagian I besarnya tertumpu di daerah Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan.

2.2 Kuari-kuari tersebut beroperasi di atas tanah persendirian dan berstatus First Grade, Condition A dan B. A

i. Syarat nyata bagi tanah-tanah berstatus First Grade adalah seperti berikut:

The land comprise in this title: B

(a) shall not be affected by any provision of National Land Code limiting the compensation payable on the exercise by the State Authority of a right of access or use conferred by Chapter 3 of Part three of the Code or on the creation of a Collector's right of way; and C

(b) subject to the implied condition that land is liable to be re-entered if it is abandoned for more than three years, shall revert to the State only if the proprietor for the time being dies without heirs, and the title shall confer the absolute right to all forest produce and to all oil, mineral and other natural deposits on or below the surface of the land (including the right to work or extract and such produce or deposit and remove it beyond the boundaries of the land. D E

(ii) Tanah-tanah dengan syarat nyata Condition A adalah seperti berikut: F

The land comprised in this title shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining on the removal of specific materials beyond the boundaries of the land, expect a provision prohibiting the prospecting for and extraction of mineral oil. G

(iii) Tanah-tanah dengan syarat nyata Condition B adalah seperti berikut: H

The land comprised in this title shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining on the removal of specific materials beyond the boundaries of the land. I

2.3 Berdasarkan kepada tafsiran syarat nyata tersebut, permit telah tidak dikeluarkan ke atas kuari-kuari yang mana tanah adalah tertakluk kepada syarat nyata berkenaan. Dengan hal demikian, pentadbir tanah tidak mempunyai rekod rasmi mengenai kegiatan operasi kuari berkenaan dan ini menyukarkan dari segi tindakan penguatkuasaan.

2.4 Selaras dengan hasrat untuk mengemaskini rekod untuk tujuan penguatkuasaan, PTG telah menjalankan tindakan secara pentadbiran dengan mengeluarkan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Bil. 4/2007 pada 23 November 2007, di mana arahan tersebut mewajibkan semua pengusaha-pengusaha kuari termasuk pengusaha-pengusaha kuari atas tanah First Grade memohon permit sebelum aktiviti kuari dapat dimulakan dan tindakan penguatkuasaan akan dilaksanakan bagi pengusaha-pengusaha kuari yang ingkar.

2.5 Tindakan pentadbiran yang diambil oleh PTG telah menimbulkan bantahan daripada pengusaha-pengusaha kuari, di mana mereka mendakwa arahan tersebut adalah bercanggah dan tidak menurut undang- undang. Berikutan dengan itu, PTG telah meneliti semula perkara berkenaan, dan selepas mendapat maklum balas dari Pentadbir-Pentadbir Tanah, PTG pada 27 Mei 2009 telah mengeluarkan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Bil. 10/2009 yang membatalkan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Bil. 4/2007. Pembatalan arahan tersebut berasaskan kepada prinsip bahawa arahan asal tidak boleh dikuatkuasakan ke atas tanah-tanah berstatus First Grade dengan jelas menyebut bahawa tuan-tuan tanah mempunyai hak sepenuhnya ke atas tanah berkenaan dan tidak terikat dengan mana-mana undang-undang lain.

3. ULASAN Y.B. PENASIHAT UNDANG-UNDANG NEGERI (PUNPPP 152-100-1/3/11 JLD. 2 BERTARIKH 3 MAC 2010)

3.1 Tanah-tanah Geran First Grade, Geran Condition A dan Geran Condition B adalah tertakluk kepada syarat yang di peruntukkan di bawah s. 5 dan Jadual Ketiga National Land Code (Penang and Malacca Titles) Act 1963. Syarat nyata tersebut dengan jelas menetapkan bahawa hakmilik tersebut tidak tertakluk kepada mana-mana peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dan lain-lain undang-undang bertulis yang melarang perlombongan dan pengeluaran apa-apa material keluar dari sempadan tanah.

3.2 Berdasarkan peruntukan di atas dan dibaca bersama per. 28 Perlembagaan Negeri, Pihak Berkuasa Negeri tidak boleh dalam mana-mana keadaan menghendaki para pengusaha kuari di atas Geran "First Grade", Geran "Condition A" dan Geran "Condition B" untuk memohon permit dan membayar apa-apa royalti bagi tujuan pengeluaranbahan batuan di atas tanah-tanah tersebut sepertimana yang diperuntukkan di dalam Kanun Tanah Negara, 1965.

4. Keputusan MMK

MMK di mesyuaratnya pada 23 April 2010 dan disahkan pada 29 April 2010 telah membuat keputusan seperti berikut:

Meluluskan pengecualian permohonan permit pengeluaran bahan batuan (Permit 4C) termasuk pengeluaran tanah merah ke atas tanah-tanah berstatus "First Grade", "Condition A" dan "Condition B".

5. Tarikh Kuat Kuasa

Keputusan ini berkuatkuasa serta merta ke atas semua kuari sama ada kuari lama dan kuari baru.

Tarikh 20 Mei 2010 t.t.

(DATO' HAJI ARIFIN AWANG)
PENGARAH TANAH & GALIAN
PULAU PINANG.